

北部湾港股份有限公司拟收购广西贵港爱凯尔集
装箱港务有限公司股权涉及的股东全部权益项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 1716 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年九月十九日

目录

资产评估师声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38
备查文件目录	40

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北部湾港股份有限公司拟收购广西贵港爱凯尔集 装箱港务有限公司股权涉及的股东全部权益项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 1716 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受北部湾港股份有限公司的委托，就其拟收购广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股权，对广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股东全部权益，评估范围是广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，最终选取资产基础法结果作为本次评估结论。得出广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司净资产（股东全部权益）在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的评估结论如下：

股东全部权益账面价值-764.62 万元，评估值 11,165.18 万元，评估

增值 11,919.26 万元，增值率 1,580.64%。

本次评估，未考虑流动性的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自 2017 年 5 月 31 日起，至 2018 年 5 月 30 日止，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

北部湾港股份有限公司拟收购广西贵港爱凯尔集 装箱港务有限公司股权涉及的股东全部权益项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 1716 号

北部湾港股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对拟收购的广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股权涉及的股东全部权益在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为北部湾港股份有限公司，被评估单位为广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司。

（一）委托方单位概况

公司名称：北部湾港股份有限公司

住所：北海市海角路 145 号

法定代表人：周小溪

注册资本：95404.572 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册号：914505001993009073

经营范围：投资兴建港口、码头，装卸管理及服务，交通运输（普通货运），机械加工及修理，外轮代理行业的投资及外轮理货，国内商

业贸易（国家有专项规定除外），机电配件、金属材料（政策允许部份）、五金交电化工（危险化学品除外）、建筑材料、装卸材料、渔需品、批发（无仓储）硫酸、硫磺、正磷酸、高氯酸钾、石脑油、氢氧化钠、2-（2-氨基乙氧基）乙醇、煤焦沥青、红磷、黄磷、盐酸、含易燃溶剂的合成树脂[闭杯闪电 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]的批发（凭有效危险化学品经营许可证，有效期至2018年12月22日）、化肥的购销，港口旅客运输服务经营，港口拖轮服务，船舶港口服务（为船舶提供岸电、淡水供应；国际、国内航行船舶物料、生活品供应）。

公司简介：

北部湾港股份有限公司成立于1989年，原名为北海新力实业股份有限公司，1993年北海港务局以全部经营性资产入股公司，自此公司转型主营港口行业，1995年公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，是广西最早的上市公司之一（证券代码：000582）。为贯彻执行广西壮族自治区实施北部湾港口整合的重大战略，广西北部湾国际港务集团于2009年10月通过无偿划转北海市政府持有公司的控股股权，成为公司控股股东。2013年12月，公司实施重大资产重组，向广西北部湾国际港务集团发行股份6.9亿股购买其所属防城港、钦州港、北海铁山港等40个码头泊位51.8亿元的资产，实现了北部湾三港整体上市，并更名为北部湾港股份有限公司，成为广西市值领先的上市公司。2015年6月，荣获中国上市公司综合百强奖。截至2016年底，公司总资产约123亿元，总股本约9.54亿股，总市值超过150亿元。

（二）被评估单位概况

公司名称：广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司

住所：贵港市南平路

法定代表人：翁钰莺

注册资本：玖仟玖佰壹肆万玖仟捌佰零玖元人民币

类型：有限责任公司（外商合资）

注册号：9145080076890332XK

1、公司简介

广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司于 2006 年 5 月成立，位于国家一类对外开放口岸－贵港口岸监管区域内，是对外开放港口。主要经营内外贸集装箱和杂件货装卸、中转、堆存、仓储及多式联运等业务。

爱凯尔集司在原贵港港务总公司罗泊湾码头的基础上进行改扩建，共建设有7个泊位，设计年通过能力为件杂货180万吨、集装箱20万TEU（标箱）。其中：

目前集装箱作业区可容纳20万标箱，爱凯尔集司于2014年在码头岸线旁建设东路与港口路交汇处东南侧取得2宗土地使用权（贵国用（2014）第0012号、第0013）号，合计179,972.93平方米，未来计划扩大集装箱堆放场地，使爱凯尔集司集装箱吞吐能力最高扩增至40万标箱。爱凯尔集司2016年吞吐量为116,392标箱，且保持多年连续增长。

件杂货作业区设计通过能力为 180 万吨，爱凯尔集司 2015 年、2016 年件杂货通过能力大幅下降，仅分别为 367,001.94 吨和 256,649.04 吨，主要为钢材贸易减少造成的，未来随着钢材价格回暖，客户开发，件杂货吞吐量未来预计持续增加。

广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股权结构为：

印尼爱凯尔股份有限公司 出资 9383.43 万元 持股 94.64%

Harris Supreme International Ltd 出资 531.55 万元 持股 5.36%

2、经营范围

货物装卸、堆存、中转、散货、件杂货、集装箱、仓储、货代、港口管理咨询服务，淀粉类国内批发业务（凭许可证有效期经营）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，公司资产总额为 28,065.60 万

元, 负债总额 28,819.68 万元, 净资产-754.08 万元, 实现营业收入 1,123.21 万元, 利润总额-596.46 万元, 净利润-596.46 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

金额单位: 人民币万元

项目	2017 年 5 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	28,065.60	28,368.86	29,142.82	33,092.34
负债	28,819.68	28,526.47	27,091.17	24,676.86
净资产	-754.08	-157.61	2,051.65	8,415.49
项目	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	1,123.21	3,087.83	2,687.08	3,053.80
营业成本	1,038.62	2,503.61	2,400.82	2,151.63
税金及附加	41.77	55.04	16.60	12.93
销售费用	29.11	57.12	62.86	53.20
管理费用	381.73	790.75	913.94	800.33
财务费用	223.34	1,829.87	1,606.71	832.83
资产减值损失	4.98	0.54	-2.23	24.46
营业外收入	0.01	6.86	8.78	2,402.35
营业外支出	0.12	67.01	2.70	0.11
利润总额	-596.46	-2,209.26	-2,305.54	1,580.66
净利润	-596.46	-2,209.26	-2,305.54	1,580.66
审计机构	大信会计师事务所 (特殊普通合伙) 广西分所	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)广西分所	大信会计师事务所(特 殊普通合伙)广西分所	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)深圳分所

(三) 委托方和被评估单位的关系

委托方北部湾港股份有限公司拟收购被评估单位被评估单位广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司的股权, 二者无关联关系。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方, 无约定其他报告使用者。

除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《北部湾港股份有限公司二〇一七年九月党委扩大会议纪要》的有关内容, 同意北部湾港股份有限公司收购广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股权。

本次评估就北部湾港股份有限公司拟收购广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司股权涉及的股东全部权益市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司的股东全部权益。评估范围为广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 28,065.60 万元，负债总额 28,819.68 万元，净资产 -754.08 万元。具体包括流动资产 1,763.76 万元；非流动资产 26,301.84 万元；流动负债 9,171.73 万元，非流动负债 19,647.95 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后申报的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估资产情况

1、委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用。

2、实物资产的分布情况及特点

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产、在建工程。其中：存货为生产设备配件、化工材料以及燃料、五金工具、劳保用品；固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备五类；在建工程主要为 20 万标箱堆场项目前期人员工资、相关费用，及场地清淤工程。

纳入评估范围内的实物账面值 16,216.51 万元，占评估范围内总资产的 57.78%。这些资产具有以下特点：

1、存货主要为设备配件、化工材料以及燃料、五金工具、劳保用品。设备配件主要为码头设备维修用备件、钢丝绳等，化工材料为设备用机油、刹车油、黄油等，以及柴油等燃料，五金工具为生产用工具、劳保用品为工人使用的手套、安全帽等用品。主要存放于公司各车间或仓库中，均为常备用品。

2、建筑物主要为办公楼，维修车间、仓库等，除办公区和修理厂、码头调度楼的房屋建筑物为原企业于 1980—1990 年自建外，其余码头港区仓库等建筑均为 2009 年后建成并投入使用。目前维护尚好，使用正常。

3、构筑物主要为码头港池、水工工程、挡墙、护岸、港区堆场和道路、铁路专线，主要均为 2009 年建成的罗泊湾作业区二期工程。

围墙，地坪，堆场，仓库，电力系统等，主要均为 2013 年 3 月建成并投入使用。目前维护良好，使用正常。

4、机器设备主要为装载机、轨道式件杂桥吊 GCC-01L、YCC-03 轨道式集装箱起重机、YCC-04 轨道式集装箱起重机、钳工车间桥吊（仓库）、OC-2A 桥式起重机、1#泊位 OC-1A、件杂桥式起重机 2#泊位 OC-2B、25 吨轮胎吊、CVS 集装箱正面吊、OC-3B35t 桥式起重机及配套钢梁等。机器设备主要于 1997 年到 2016 年陆续构建，维护正常，设备整体状况良好。

5、车辆主要为自卸车、半挂车、东南轻型客车 DN6440（AT）、桑塔纳警车 SVW71840CEi、北京福田货车、牵引汽车、长城皮卡车桂 RAK228、天籁轿车 EQ7230BA、电动车等。车辆于 2001~2016 年陆续购置，大部分车辆较陈旧，自卸车、牵引汽车、半挂车、货车均没有上牌，其中有三辆自卸车 LZ3092G1、5#两轴平板半挂车 SG9300TJZD、53#斯尔太汽车 GQ4193GL351、已报废；其余的小车车辆管理维护正常，车况良好，目前正常使用。

6、电子设备主要是对讲机、空调、电脑、打印机、办公桌等常见办公设备。电子设备于 2002~2016 年陆续购置，大部分电子设备较陈旧，其中有 109 台（套）电子设备已经报废，其余设备管理维护正常，目前正常使用。

7、在建工程主要反映 20 万标箱堆场项目二期工程项目，在建工程账面值主要为该二期工程前期费用和人员工资费用。该项目自 2008 年征地开始，前期勘察设计和场地整理后，由于企业目前产能未能达到，暂停开发使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为位于贵港市港北区南平路等的 12 宗土地使用权，均办理了土地使用权证，证载使用权人均为广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司，使用权类型均为出让。根据提供的材料，均无存在抵押权等他项权利。详见如下表三：

表三：土地使用权情况表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	贵国用(2007)第 0404 号	罗卜湾港口用地	南平路罗卜湾(原港务所生产 D 区)	2006.5.1	出让	交通运输	50	五通一平	7,115.32
2	贵国用(2007)第 0402 号	罗卜湾港口用地	南平路罗卜湾(原港务所生产 A 区)	2006.5.1	出让	交通运输	50	五通一平	12,122.16
3	贵国用(2007)第 0403 号	罗卜湾港口用地	南平路罗卜湾(原港务所生产 C 区)	2007.4.9	出让	交通运输	50	五通一平	1,769.05
4	贵国用(2007)第 0406 号	罗卜湾港口用地	南平路(原港务所生产 B-1 区)	2007.12.27	出让	交通运输	50	五通一平	99,824.84
5	贵国用(2007)第 0405 号	罗卜湾港口用地	南平路罗卜湾(原港务所生产 B-2 区)		出让	交通运输	50	五通一平	44,689.11

6	贵国用 (2007) 第 1260 号	办公楼 用地	南平路与进 港公路交叉 路口处)	2006.5.1	出让	办公 用地	50	五通 一平	4,886.31
7	贵国用 (2008) 第 0099 号	原生资 公司农 药仓用 地	贵港市城区 东郊南平路 (原生资公 司农药仓)	2008.12. 31	出让	仓储 用地	50	五通 未平 整	3,479.00
8	贵国用 (2011) 第 1748 号	原贵港 市粮油 食品工 业公司 用地	贵港市南平 路	2009.12. 31	出让	仓储 用地	49	五通 未平 整	2,154.60
9	贵国用 (2011) 第 1749 号		贵港市南平 路		出让	仓储 用地	49	五通 未平 整	3,274.28
10	贵国用 (2011) 第 1750 号		贵港市南平 路		出让	仓储 用地	49	五通 未平 整	24,192.26
11	贵国用 (2014) 第 0012 号	20 万 标箱堆 场项目 用地	贵港市建设 东路与港口 路交汇处东 南侧	2014.4.3 0	出让	仓储 用地	50	五通 未平 整	92,470.15
12	贵国用 (2014) 第 0013 号		贵港市建设 东路与港口 路交汇处西 南角		出让	仓储 用地	50	五通 未平 整	87,502.78
合计									383,479.86

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本报告列示的账面资产、负债、所有者权益引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所出具的广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司审计报告，并经被评估企业申报评估，除此之外无引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强

迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2017 年 5 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、 。

（二）法律法规依据

- 1、 《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）；
- 2、 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；
- 3、 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4、 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第 3 号）；
- 5、 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 6、 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 7、 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全

国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

8、《国有资产评估项目备案管理办法》(财企〔2001〕802号);

9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

10、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号)

11、《中华人民共和国证券法》(全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定)第三次修正)

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);

4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

12、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

13、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

14、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3

号);

15、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);

16、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014);

17、《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014);

18、《土地利用现状分类》(中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2007)。

(四) 资产权属依据

1、《机动车行驶证》;

2、《房屋所有权证》;

3、《土地使用权证》

4、《关于无产权证房屋的情况说明和承诺》;

5、重要资产购置合同或凭证;

6、其他参考资料。

(五) 取价依据

1、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294号);

2、商务部令 2012 年 12 号《机动车强制报废标准规定》;

3、《2017 机电产品报价手册》(机械工业出版社出版);

4、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;

5、财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号);

6、基本建设项目建设成本管理规定(财建〔2016〕504号);

7、《内河航运水工建筑工程定额》、《内河航运设备安装工程定额》、《内河航运工程》、《内河航运工程船舶机械艘（台）班费用定额》、《水运工程混凝土及砂浆材料用量定额》（均为 2014 版）

8、《贵港市工程造价信息》（2017 年）

9、造价通 <http://www.zjtcn.com/>

10、中国土地市场网 <http://www.landchina.com/>

11、贵港国土局土地交易信息

12、 其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、 爱凯尔（贵港）港务有限公司瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的 2014 年度审计报告、大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所出具的 2015 年度、2016 年度、评估基准日 2017 年 5 月 31 日的专项审计报告；

2、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125 号；

3、 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》计价格[2002]10 号；

4、 《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980 号；

5、 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》发改价格[2007]670 号；

6、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；

7、 wind 资讯金融终端；

- 8、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 9、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 10、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是反映股权资产的市场价值，为委托方拟了解股权价值提供参考意见，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

本次评估目的为反映股权资产的市场价值，具备同样投资特点的企业市场交易案例很少，即使有相关交易案例其交易背景也是非公开的，因此，市场法的适用性较差，不适合运用市场法进行评估。

被评估企业能够提供历史年度经营收益情况，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企

业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

本次评估，企业对各类资产及负债以 2017 年 5 月 31 日审计报告审定结论进行申报评估，各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项、职工内部借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

(4) 存货

存货为原材料。原材料账面值由购买价和合理费用构成，由于大部分原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于燃料，由于市场价格波动性比较大，采用现行市价确定原材料的价值。

2、非流动资产

(1) 固定资产

(1-1) 房屋建筑物类资产

本次评估按照建筑物用途、结构特点和使用性质，采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法计算公式为：

建筑物评估值=重置全价（不含税）×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A、重置全价

重置全价（不含税）=建安工程造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

a、建安造价的确定

对于有概算、预决算资料的工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据被评估单位提供的资料及现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据结构、装修、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

根据营改增相关文件，本次房屋建筑物评估增值税率为 11%。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府和行业规定收取的建设费用以及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

前期费用及其他费用（含税）=计费基础×计费标准

前期费用及其他费用可抵扣税费=计费基础×计费标准（可抵扣）/（1+相应税率）×相应税率

前期费用及其他费用（不含税）=前期费用及其他费用（含税）-前期费用及其他费用可抵扣税费

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价（含税）+前期及其它费用(含税)×合理工期×贷款利息×50%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价（不含税）×成新率

（1-2）设备类资产

1) 机器设备及电子设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2016年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、

重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，不同安装费率计取。若卖方报价中含安装调试费，则不再计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算；对于对小型、无须安装的设备，不考虑其他费用。前期费用及其他费用（含税）=（设备购置价+运杂费+安装费）×计费标准

前期费用及其他费用可抵扣税费=（设备购置价+运杂费+安装费）×计费标准（可抵扣）/（1+相应税率）×相应税率

对于对小型、无须安装的设备，不考虑其他费用。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率/（1+增值税率）+运杂费×相应的增值税税率/（1+相应的增值税税

率)+ 安装费 × 相应的增值税税率/(1+相应的增值税税率)+ 前期费用及其他费用可抵扣税费

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A、重置全价的确定

按照《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。

因此，车辆重置全价的计算公式为：

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等-可抵扣增值税进项税。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部令2012年12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，

即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

(2) 在建工程

在建工程(土建)账面值反映的是 20 万标箱堆场项目二期工程项目。该项目是广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司为扩大集装箱货运出港量，发生的勘察设计、绘图等专业费，清淤、破表、填土方工程费用。

实际上 20 万标箱堆场项目二期工程从 2009 年征地购地开始，已超出了建设计划周期。2009 年调查勘察项目位置、设计绘图，支付拆迁补偿费用，2011 年至 2012 年对项目场地进行清淤、破表、填土方工程，2013 年正式获得项目用地并支付土地出让金。目前企业罗泊湾作业区堆场吞吐量尚未满负荷，该在建工程实际已暂停建设。

在建工程土地开发的前期专业费用，未来开发能继续发挥作用。经了解，清淤、破表、填土方工程费用在近几年无明显变化，且企业无法提供具体工程量，本次评估按账面值确认评估值。

(3) 无形资产

1) 土地使用权

土地使用权为资产占有单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。

本次采用市场比较法、收益法进行评估。

①市场比较法

市场比较法是根据替代原则，选取与估价对象条件相似，基本处于同一供给圈内、可比性强的交易案例作为估价对象的比较实例，将估价对象与比较实例在交易情况、期日、区域因素和个别因素等方面进行对照比较，修正得出估价对象地价，该方法测算地价的公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×（待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待估宗地估价期日地价指数/比较案例交易日期地价指数）×（待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域条件指数）×（待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数）

②收益还原法

收益还原法是将待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率还原，以此估算待估土地价格的方法。

以收益还原法评估土地价格按以下公式：

土地收益为无限年期：

$$P=a/r$$

式中：P：土地收益价格

a：土地纯收益(或地租)

r：土地还原利率

土地收益为有限年期：

$$P = (a/r) [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：V、a、r 含义同前

n：未来土地收益年期

（4）长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利

的价值确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有一较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成、经营状况、主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为基础，估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D: 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资(新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

r_d : 债务成本(所得税后);

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、2017年7月3日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年7月3日至2017年7月4日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年7月3日至2017年7月20日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评

估测算。

（三）评估汇总阶段

2017年7月20日至7月26日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为2017年8月27日至2017年9月19日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基

础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职尽责，且公司管理层有能力担当其职务；

4、目前集装箱作业区可容纳20万标箱，爱凯尔集司2016年出港量为116,392标箱，且保持多年连续增长，预计未来保持8%以上的增长速度，2023年集装箱出港量达到20万标箱。爱凯尔集司于2014年在码头岸线旁建设东路与港口路交汇处东南侧取得2宗土地使用权（贵国用（2014）第0012号、第0013）号，合计179,972.93平方米，未来计划扩大集装箱堆放场地，使爱凯尔集司集装箱吞吐能力最高扩增至40万标箱，评估无法判断2023年以后集装箱出港量是否能持续保持增长，爱凯尔集司的扩建计划存在一定的不确定性，本次评估不做扩建预测。

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估假设付息债务实行借新还旧，在未来的经营期内付息债务保持基准日构成及规模，并同时假设公司有能力、条件达成借新还旧；

8、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流

出为平均流出

9、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

10、被评估企业在未来的经营期内，能够合法继续获得国家相关经营许可或批准，并且无需支付延续的相关费用；

11、除评估报告中已有揭示以外，假定被评估企业已完全遵守现行国家及地方有关资源、土地、环境及其他相关的法律、法规；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

14、公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）限制条件

评估人员未对各种隐蔽工程及房屋建筑物、机器设备内部结构做技术检测。评估人员是在假定资产占有方提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察对房屋建筑物、机器设备等实物资产状态作出判断。

当各种隐蔽工程及房屋建筑物、机器设备等资产内部结构存在重大瑕疵影响资产的正常利用，其真实状态与评估人员现场勘察时判断的状态发生较大的差异时，评估结果一般会失效。

对于未来客户明细和相应装卸单价，被评估单位因涉及商业秘密并

未提供给评估人员。本次评估对未来装卸单价无法进行核实判断，仅参照历史装卸单价水平，分析其合理性后，采用被评估企业提供的数据。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 28,065.60 万元，评估值 37,584.86 万元，评估增值 9,519.26 万元，增值率 33.92 %。

负债账面价值 28,819.68 万元，评估值 26,419.68 万元，评估减值 2,400.00 万元，减值率 12.22%。

净资产账面价值-754.08 万元，评估值 11,165.18 万元，评估增值 11,919.26 万元，增值率 1,580.64%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司 评估基准日：2017 年 5 月 31 日 额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,763.76	1,764.91	1.15	0.07
非流动资产	26,301.84	35,819.95	9,518.11	36.19
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	15,584.89	19,972.66	4,387.77	28.15
在建工程	561.51	561.51	-	-
无形资产	10,128.86	15,285.78	5,156.92	50.91
其中：土地使用权	10,128.86	15,285.78	5,156.92	50.91

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	28,065.60	37,584.86	9,519.26	33.92
流动负债	9,171.73	9,171.73	-	-
非流动负债	19,647.95	17,247.95	-2,400.00	-12.22
负债总计	28,819.68	26,419.68	-2,400.00	-8.33
净 资 产（所有者权益）	-754.08	11,165.18	11,919.26	1,580.64

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的净资产账面值为-754.08 万元，评估后的股东全部权益资本价值为 11,282.35 万元，评估增值 12,036.43 万元。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 11,282.35 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 11,165.18 万元，高 117.17 万元，高 1.05%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、

政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

被评估企业已运营多年，生产经营者可以提供未来的经营预测，本次评估能够采用的收益法进行测算，但其测算结果受以下几个方面影响：

1、该企业未来的发展受国家宏观经济形势，政策导向，物流行业发展状况和企业经营策略，国家及地方政府的补助政策等多种因素的影响、以上因素均存在一定的不确定性。

2、被评估企业未来发展的预测年限较长，未来经营预测随着时间的推移，不确定性逐渐增加。

由此可知，收益法的测算结果存在较大的不确定性。

相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了企业股东全部权益的市场价值；再者，本次资产评估是确定企业股东全部权益价值，为北部湾港股份有限公司拟收购西贵港爱凯乐集装箱港务有限公司提供价值参考依据，原有股东及股权结构将发生变化，选择资产基础法评估结果更为稳健，并能为企业今后的运作打下基础。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为广西贵港爱凯乐集装箱港务有限公司市场价值参考依据。由此得到广西贵港爱凯乐集装箱港务有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 11,165.18 万元。

本次评估，未考虑流动性影响。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

广西贵港爱凯乐集装箱港务有限公司的大部分房屋建筑物未办理

《房屋所有权证》，广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司已经做出承诺，承诺该房屋建筑物为其所有。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员在现场勘察、调查了解过程中未发现基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

4、评估人员未对各种隐蔽工程及房屋建筑物、机器设备内部结构做技术检测。评估人员是在假定资产占有方提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察对房屋建筑物、机器设备等实物资产状态作出判断。

5、长期应付款23,070,000.00元，为企业改制前罗泊湾作业区二期工程项目获得的政府补贴，其中广西区航务工程局拨款22,970,000.00元、贵港市交通局拨款100,000.00元。根据贵港市人民政府与印尼爱凯尔股份公司签订的贵港市企业国有产权转让合同，双方商定，改制前后获得的政府交通部门的补助资金，待罗泊湾作业区二期工程完工后按照《企业公司制改建国有资本管理与财务处理规定》(财政部财企[2002]313号)第十八条的规定处理。目前一直挂在长期应付款作为负债管理。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自2017年5月31日起，至2018年5月30日止，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年九月十九日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

二〇一七年九月十九日

备查文件目录

- 1、 广西贵港爱凯尔集装箱港务有限公司 2017 年 5 月 31 日审计报告（另附）；
- 2、 委托方营业执照（复印件）
- 3、 被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托方承诺函（复印件）；
- 5、 被评估单位承诺函（复印件）；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）。